

# 银行个性化房贷产品多

## 适合自己的才是最好的



房价高企不知道打碎多少人的购房梦,而贷款买房,又给买房人打开了另一扇窗。对于大多数购房者来说,自从准备买房那一天起,除了寻找合适的房子,最关注的就是银行房贷政策、房贷产品、还款方式等方面信息。

而记者采访中了解到,很多购房者对于银行的房贷产品及还款方式知之甚少。目前正处于事业成长期的年轻客户和目前工作稳定、趋向中老年的客户,往往选择同一种房贷产品及还款方式。

其实,除了传统的产品外,银行个性化房贷产品很多。近日,记者走访了临沂市多家银行,给购房者带来了诸多个性化房贷产品及多样还款方式,供购房者参考。

## 多样化还款方式最灵活

跟传统的等额本息、等额本金等还款方式不同,目前很多银行推出了多样化还款方式。根据客户的年龄、职业、资金等情况,量身定制不同的还款方案,让客户轻松还贷。

浦发银行临沂分行个人一部负责人王成钢表示,目前正在事业成长期的年轻客户,可选择本金等额递增还款方式;目前工作稳定、趋向中老年的客户,可选择本金等额递减还款方式。

这两种还款方式是根据间隔期数和相应递增、递减额度进行还款的操作方式。例如:李先生的一笔贷款共12期,每个还款期

为1个月,首期还款本金为1万元,每隔6个还款期(即6个月)本金递增5000元,则客户在整个还款期内,前6个月每月还款本金为1万元,从第7个月起的后6个月每个月还款本金为1.5万元。

“处于事业成长期的年轻客户,刚参加工作生活压力大,不宜承担过多的房贷压力,随着未来事业的不断成长,经济等各方面的实力不断增强,可承受不断递增的房贷还款额,所以比较适合本金等额递增还款方式。”王成钢说,中老年客户恰恰相反。

除了这两种还款方式外,目

前很多银行还将不同的还款方式进行组合,让借款人可以根据自身收入支出的情况自主“量身定制”的个性化还款计划,充分体现了不同个体的差异化需求。同时,让借款人适当调节借款人在资金使用上的灵活化,合理安排资金的“松”“紧”。

因此,对于收入结构不稳定、波动性较大的客户,王成钢建议客户结合人生阶段合理安排,办理购房贷款、消费贷款、综合授信贷款时可选择不同还款方式的组合;对于注重资金流量安排、有多种投资渠道的客户,建议选择不同还款本金组合。



## 气球贷产品最省息

除了还贷方式外,银行推出了各种房贷产品,其中包括组合贷、公积金贷、气球贷。这三种利息相对较低。

在相同的金额和相同贷款年限下,付出利息最少,最省钱的是气球贷。气球贷最大的特点就是长贷短供。

据农行临沂分行个贷部马士伟介绍,该行推出的“气球贷”是针

对贷款期限中短期的优质客户设计的,以短期贷款期限确定贷款利率,又以一个较长期限来计算月供,客户在前期分期偿还本息,剩余本金到期一次偿还。因其前期每期还款金额较小,在贷款到期日还款金额较大,“前小后大”像是一个气球的样子,所以就命名为“气球贷”。

“气球贷”具有“低利率、低月

供”的优势,它实现了利率较低、每期还款额较小的功能,但最后一期还款金额较大,客户到期偿还贷款压力增大。因此该品种适用未来收入呈上升趋势、还款能力较强、具备到期归还尾款能力的优质客户。

整体来看气球贷款虽然最省利息,但是相对来讲每月月供也是高于另外几种贷款方式。

除了气球贷,最省钱的自然是公积金贷款方式,由于利息相对商业贷款具备优势,不论是月供还是利息都低于其他贷款方式。

和公积金贷款相比,利息和月供高于气球贷的产品是组合贷,组合贷是部分享受公积金贷款,另一部分按照商业贷款利率计算。

(财经记者 魏玉娜 化强)



期限最长5年,额度最高1000万,可自助循环使用

## 农行“助业贷款”破解融资难

**本报讯** 为满足临沂商城个体私营业主、小企业经营信贷需求,解决抵押担保难问题,农行临沂分行推出了个人助业贷款,期限最长5年,额度最高1000万,帮助客户更灵活、便捷地使用贷款。

据悉,此次农行推出的“助业贷款”是向借款人发放的、用于解决借款人的生产经营流动资金需求以及租赁商铺、购置机械设备和其他合理资金需求的

人民币贷款业务。最低5万元起,最高可获得1000万元的授信额度;抵押类贷款最长期限5年,保证类最长3年。

“我们推出的这款产品最突出的特点就是担保方式多样化。”农行临沂分行个贷部马士伟告诉记者,除房产抵押、保单、存单质押外,还可采用自然人保证担保、商户多头联保、市场管理方担保等,对经营较好但追加担保困难的经营户,可由农行指

定的担保公司提供保证担保,增加了客户选择担保的灵活性。

农行“助业贷款”还有抵押物范围广,抵押率高的特点,只要是所有权清晰,易于转让和变现的商品住房(含别墅)、自建房、商铺、写字楼、通用厂房以及建设用地使用权等都可用来作贷款担保,且抵押率高,最高可达抵押物价值的70%。

另外,该行个人助业贷款可一次核定抵押额度,循环使用,在合同有效期限内,客户随用随借,到期归还,节省时间、利息。

(财经记者 魏玉娜 化强 通讯员 王松根)



## 招行一天理财产品收益高

比活期存款利息高出4倍多

**本报讯** 投资短期理财产品,成为当下加息预期下比较流行的一种理财方式。招商银行为了满足客户打理闲置资金的理财需求,推出“日日金”、“日日盈”等系列超短期理财产品,收益率比活期存款利息高出4倍多。

据招商银行临沂分行理财师王平绪介绍,“日日金”、“日日盈”都属于一天理财产品,其中,

“日日金”的年化收益率为1.25%;“日日盈”预期收益率达到1.60%,相比较活期存款,收益率高出了4倍多。

“日日金”最大的特点是风险低,本金和收益都是有保障的;而“日日盈”虽然属于非保本产品,但根据短期理财产品风险较低的特性,风险系数一般不是很大,也属于稳健类理财产品,

到期基本都可实现预期收益。

除了“日日金”、“日日盈”一天理财产品外,招行短期理财产品系列还包括7天、14天等理财产品,其中7天的预期收益率达到了2.4%,14天为3.0%,非常适合广大投资者进行短期理财。

对以上产品感兴趣的市民,可到招商银

行临沂分行咨询。地址:临沂市兰山区新华路9号;电话:0539-8968998。

(财经记者 魏玉娜 化强)



## 中行将推集合资金信托理财产品

年化收益率4.5%,高于1年定期存款利率2个百分点

**本报讯** 近日,记者从中国银行临沂分行获悉,该行将代销利鑫11号2期集合资金信托理财产品,该产品年化收益率4.5%,高于1年定期存款利率2个百分点,适合广大市民投资理财。

“利鑫11号2期集合资金信托主要为个人投资者、机构投资者而设立,信托期限一年,认购起点为100万元,相比其他信

托产品具有低风险、高收益的优势。”中国银行临沂分行理财师彭衍婷说。

据了解,利鑫11号2期集合资金信托理财产品优势明显。首先,收益较高,产品年化收益率4.5%,高于1年定期存款利率2个百分点,具有较好的投资性;其次,期限适中,产品期限1年,有利于客户对资金的灵活安排;再次,风险极低,产品标的资

产为具有稳定现金流量的优质股权信托受益权,本金和收益由平安信用兜底。另外,产品投资运作,到期分配由托管行严格监管,能够确保产品按照信托合同执行。

该产品与市场同类产品收益率相比,具有较大的优势。据数据显示,在风险和流动性相差较小的情况下,本

产品收益明显高于市场存款利率、银行间市场拆借利率以及其他银行理财产品,具有较强的市场竞争力。

(财经记者 魏玉娜 化强 通讯员 张惠庆)



招财娜金

俗话说,你不理财,财不理你。现代人的生活,处处和钱打交道,如何学会正确投资、理财,让赚的钱跑赢CPI,成为很多人的愿望。本刊《招财娜金》栏目,和您一起招财纳金,欢迎读者参与讨论。  
咨询电话:15853948963。

## 准备金率再上调 贷款更难投资需谨慎

央行1月14日晚决定,从2011年1月20日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,进一步加强当前流动性调控,控制银行信贷投放和管理通胀预期的意图十分明显。

货币政策趋紧,是否意味着个人要向银行借钱更为不易?这是近来投资者非常关心的问题。

答案已经很明显,目前要从银行取得贷款已非常不容易,一方面,房地产调控政策依然趋紧,为配合国家宏观调控政策,银行对按揭贷款还是房产抵押贷款,都十分谨慎;另一方面,准备金率的不断上调,银行信贷不再宽松,向个人发放贷款肯定谨慎有加。

在这种情况下,对各方投资者来说,该如何操作呢?如果是投资买房,建议不要轻易入场,信贷收紧加上贷款成本增加,投资房产的获利空间越来越窄,而风险则进一步加大,因此,建议投资者观望为主,别轻易下单,除非自住。

此外,准备金率上调后,对金融地产股十分不利,大盘股不行,指数上不去,今年无论是炒股还是买基,都应谨慎观望。

而对于稳健投资者来说,应该如何选择产品呢?无论是买理财产品还是存款,都建议选择三个月左右的期限,在收益相对理想的前提下,又可以跟上利率上调的步伐。